

福建省住房和城乡建设厅文件

闽建〔2026〕4号

福建省住房和城乡建设厅关于印发 《福建省住宅小区公共收益管理办法》的通知

福州、厦门、泉州、宁德市住建局，漳州、三明、莆田、南平、龙岩市城管局，平潭综合实验区交建局：

为规范住宅小区公共收益管理，保障业主的知情权、监督权及相关合法权益，省住建厅根据省深改委会议精神，结合物业服务突出问题集中整治工作，对《福建省住宅小区公共收益管理办法（试行）》进行了修订完善，形成《福建省住宅小区公共收益管理办法》。现予印发，请认真贯彻执行。

福建省住房和城乡建设厅

2026年6月10日

（此件主动公开）

福建省住宅小区公共收益管理办法

第一章 总则

第一条 为规范住宅小区公共收益（以下简称公共收益）的管理，维护住宅小区业主合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《福建省物业管理条例》等有关法律法规规定，结合我省实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本省行政区域内的住宅小区公共收益管理活动。

第三条 本办法所称公共收益，是指利用住宅小区业主专有部分以外的共有部分（含共用设施设备，以下简称“住宅小区共有部分”）依法开展生产、经营、租赁等活动所产生的收益。包括但不限于：

（一）利用住宅小区的围墙、道路、绿化带、小区出入口或者大门、建筑物外立面、楼道、屋面、电梯、外墙、道闸等所得的经营收入；

（二）利用公共场地、公共道路停放车辆收取的场地使用费；

（三）利用公共场地摆摊、引进自助售卖机或者快递柜等收取的进场费；

（四）利用业主共有的会所、游泳池（馆）、健身室（馆）等公建配套用房或者场地进行租赁或者经营产生的收入；

(五) 公共收益利息收入；

(六) 处置经业主同意报废的共用设施设备回收残值产生的收入；

(七) 利用架空层等公共空间经营产生的收入；

(八) 其他依法属于业主共有的收入。

第四条 公共收益管理应当坚持公平公开、专户存储、业主共有、共同决策、政府监督的原则。任何单位、个人不得非法侵占、处分或者挪用公共收益。

第二章 职责分工

第五条 福建省住房和城乡建设厅（以下简称“省住建厅”）负责会同有关部门研究制定公共收益管理相关政策，并监督执行。

设区市人民政府（含平潭综合实验区管委会）物业管理主管部门会同有关部门结合当地实际，制定本辖区内公共收益管理相关政策实施细则，并对相关政策执行情况进行监督检查。

县（市、区）人民政府物业管理主管部门负责组织实施公共收益管理政策，指导街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会加强对公共收益政策执行情况的日常监管。

第六条 街道办事处（乡镇人民政府）负责督促物业服务企业、业主委员会（临时物业管理委员会）规范公共收益管理行为，

调处公共收益纠纷。

第七条 物业管理行业协会应当加强行业自律，引导物业服务企业规范公共收益经营管理行为，推动行业健康有序发展。

第三章 经营和账户管理

第八条 建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用住宅小区业主的共有部分所产生的公共收益归全体业主共有。

第九条 物业服务合同（包括前期物业服务合同）内容应当包括住宅小区共有部分经营管理事项，明确获取收益范围、管理方式、分配比例、账目公布、财务审计等，其中物业服务企业的经营管理费用支出应当符合有关规定。

第十条 物业服务合同未约定的住宅小区共有部分经营事项，应当经业主依法共同决定，并签订合同或者协议，作为物业服务合同的有效组成部分，向当地物业管理主管部门报备。

经业主大会授权，业主委员会可自行经营住宅小区共有部分，也可委托物业服务企业经营；住宅小区共有部分委托物业服务企业经营的，委托经营合同期限不得超过物业服务合同中约定的合同期限；业主大会授权业主委员会经营的，合同期限不得超过业主委员会任期。

第十一条 鼓励业主委员会、物业服务企业或者其他管理人创新住宅小区运营模式，通过共建等方式，引入各方资金资源，

依法依规活化、盘活、利用小区公共空间及共用设施设备，拓展公共收益增收渠道。

第十二条 前期物业服务期间，物业服务企业应当将公共收益以住宅小区物业服务区域为单位，单独开设公共收益银行专户并设专账，专门用于存储小区公共收益，其他资金不得混入。物业服务企业应当在每季度首月内公示公共收益收支情况，经公示后按分成比例将属于业主部分的公共收益及时存入住宅专项维修资金专户。

第十三条 业主大会成立后，业主委员会应当建立公共收益管理制度，开设公共收益银行账户并设专账。

具备前款和下列全部条件的，可以向所在地区物业管理主管部门或者住宅专项维修资金管理机构提出申请，将公共收益从维修资金专户划转至本小区银行账户：

（一）已依法召开业主大会会议并选举产生业主委员会，且完成备案；

（二）业主大会已依法作出由业主自行管理公共收益的决定。

所在地区物业管理主管部门或者住宅专项维修资金管理机构在划转公共收益前，向业主委员会开展谈话提醒，告知公示、审计、廉政等管理要求，并做好记录、存档备查。

第十四条 鼓励将“业主委员会管理的公共收益收入、支出由

居（村）民委员会监督指导的管理制度”写入管理规约、业主大会议事规则，并制定公共收益财务监管制度。

第四章 使用管理

第十五条 前期物业服务期间，公共收益未存入住宅专项维修资金专户前，需要使用公共收益对共有部分进行维修、更新和改造的，应当就公共收益使用、管理等事项征求业主意见，并形成业主共同决定后实施。

第十六条 业主大会成立后，住宅小区共有部分的经营、收益的使用和分配应当经过业主大会同意，并在物业服务合同或者管理规约中作出约定。

经业主大会决定，业主委员会账户的公共收益可以用于维修、更新和改造住宅小区电梯、照明、消防设施、绿地、道路、屋顶、外墙等共有部分以及业主委员会工作经费、业主委员会委员培训等公共开支，也可以用于抵扣业主的物业服务费用、水电公摊费用、开展房屋保险和体检、委托公共空间活化及其运营活动的策划设计等费用以及业主大会决定的其他事项支出。

第十七条 投入使用时间较短或者共用设施设备完好、公共收益结余较多的住宅小区，在依法征得业主同意后，可以将部分公共收益向业主分配。

第十八条 业主大会可在管理规约中或者临时物业管理委员

会可依法征得业主同意后，采取一次性授权的方式，分别明确业主委员会或者物业服务企业使用公共收益的情形、条件、额度和程序。

业主委员会根据业主大会授权决定公共收益支出的，应当及时向小区所在地居（村）民委员会、社区（村）党组织报告。

鼓励业主委员会（临时物业管理委员会）或者物业服务企业制定住宅小区公共收益年度使用计划，经业主依法表决同意后按计划实施。

第五章 公示和审计管理

第十九条 物业服务企业或者业主委员会应当按照规定，定期公示住宅小区公共收益收支情况，公示内容必须完整包含以下四个部分：

（一）公共收益收入情况。应当列明本期全部公共收益收入项目及金额，包括但不限于：会所、幼儿园、游泳池（馆）、健身室（馆）、物业服务用房、架空层、其它公共场地的经营收入，利息收入，经营用房收入，会所经营收入，共用部位征收补偿款，残值处理收入（含废旧设备、废旧纸皮、其他残值处置收入），其他收入等；

（二）公共收益分配情况。应当列明本期公共收益在业主大会与物业服务企业之间的分配金额，包括：业主大会分成部分金

额、物业服务分成部分金额；

（三）业主大会分成部分公共收益支出情况。应当列明本期业主大会分成部分资金的全部支出项目及金额，包括但不限于：公共收益经营管理费（业委会单独支出）、补充物业服务费用、业主大会及业主委员会工作经费（含人员经费）、共用设施设备新增或维修支出（含消防设施设备、特种设施设备、给排水设施设备、安防设施设备、停车设施设备、休闲娱乐设施设备、其他设施设备）、道路修缮支出、绿地与景观维护支出、公共收益税费（业委会单独支出）、审计费用、开展业主公益活动支出、其他支出等；

（四）结余转存与专户管理情况。应当列明本期公共收益的结余转存金额，以及未存入公共收益专用账户的资金金额。

业主有权查询与公共收益相关的收支明细、合同或者协议等材料。

第二十条 物业服务企业、业主委员会（临时物业管理委员会）签订公共收益经营管理合同或者协议的，应当在签订之日起7日内，在住宅小区公告栏公示，公示期不少于30日。

第二十一条 物业服务企业、业主委员会（临时物业管理委员会）应当在每季度首月月底前，将上一季度的公共收益收入以及使用情况在住宅小区公告栏、楼道、电梯等醒目位置公示，公示日期不少于30日，并在省住建厅开发的住宅小区公共收益信

息管理系统上公示。

公共收益收入以及使用情况也可以通过业主微信群等电子信息方式告知全体业主，同时抄送街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会。

公示第四季度公共收益收支情况的，应当将该年度公共收益的收支情况一并公示。

第二十二条 业主对公共收益公示有异议的，物业服务企业、业主委员会（临时物业管理委员会）应当自受理异议申请之日起5日内接受业主查询。

第二十三条 业主大会成立之日起30日内，物业服务企业应当向业主委员会移交公共收益及其经营收支账目，业主委员会有异议的，可委托有资质的第三方审计机构进行审计。

物业服务企业不得以业主欠交物业服务费、水电公摊费等为由拒绝移交。

第二十四条 （前期）物业服务合同终止或者上一届业主委员会任期届满时，物业服务企业或者上一届业主委员会应当将公共收益及其经营收支账目等资料完整移交新一届业主委员会。新一届业主委员会可委托有资质的第三方审计机构进行审计。

第二十五条 年度公共收益为5万元（含本数）以上的，物业服务企业、业主委员会每年应当聘请有资质的第三方审计机构对公共收益收支情况审计1次。

年度公共收益为 5 万元以下的，经公示无异议的，可不进行审计；但专有部分面积占百分之二十以上业主且人数占百分之二十以上的业主对公共收益收支情况有异议的，物业服务企业或者业主委员会（临时物业管理委员会）应当聘请第三方审计机构对公共收益收支情况进行审计。

第二十六条 未实行业主自行管理又未聘请物业服务企业的住宅小区，由临时物业管理委员会代管业主公共收益。

第二十七条 无物业服务企业或者未选举产生业主委员会的住宅小区需要进行公共收益审计的，应当由临时物业管理委员会委托有资质的第三方审计机构对公共收益进行审计。

第二十八条 物业服务企业、业主委员会应当配合财务审计，审计费用从扣除经营管理成本后的业主公共收益中支取。

鼓励有条件的物业管理主管部门使用财政资金聘请第三方审计机构实行统一审计。

第二十九条 住宅小区开展公共收益审计的，应当在住宅小区公告栏、楼道、电梯等醒目位置公示公共收益审计报告，公示日期不少于 30 日，并可通过移动通信等电子信息方式告知全体业主，同时抄送街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会。

第三十条 发现物业服务企业拒不公示收支情况的，业主委员会（临时物业管理委员会）、街道办事处（乡镇人民政府）、

居（村）民委员会应当将有关情况报送属地人民政府物业管理主管部门。

第三十一条 鼓励有条件的业主大会、业主委员会引入代理记账机构每年实施公共收益的记账工作。

第六章 监督检查

第三十二条 物业服务企业不按规定公布、公示共有部分经营收支情况，或者物业服务合同终止时拒不移交公共收益收支账目的，县级以上地方人民政府物业管理主管部门应当责令限期改正；逾期不改正的，依照有关法律法规的规定予以处罚。

第三十三条 建设单位、物业服务企业侵占、损坏住宅小区共有部分的，县级以上地方人民政府物业管理主管部门应当责令限期改正；逾期不改正的，依照有关法律法规的规定予以处罚。

第三十四条 业主委员会任期届满，未按照规定进行公共收益收支情况公示、清查、审计、移交的，街道办事处（乡镇人民政府）应当开展调查核实，查证属实的，街道办事处（乡镇人民政府）应当责令业主委员会限期改正；业主委员会拒不改正的，街道办事处（乡镇人民政府）应当将相关证据移交至县（市、区）人民政府物业管理主管部门，由县（市、区）人民政府物业管理主管部门会同有关部门依法予以查处，并向全体业主公告。

第三十五条 业主委员会（临时物业管理委员会）委员、自行管理住宅小区的执行机构、代理记账机构有挪用、侵占公共收

益或者其他违法违规行为的，依照《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《福建省物业管理条例》等相关法律、法规处理。

第三十六条 各地应建立以街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会为主的公共收益等物业服务纠纷便捷处理机制。

街道办事处（乡镇人民政府）、居（村）民委员会应当建立公共收益相关物业管理投诉受理制度，对公共收益管理活动中的投诉，及时进行调查处理。街道办事处（乡镇人民政府）应当配备负责纠纷调查处理的专（兼）职工作人员；支持基层人民调解委员会成立物业纠纷调解工作室，聘请相关领域专业人员，专门调解公共收益等物业服务纠纷。

第七章 附则

第三十七条 其他管理人按照物业服务合同或者协议约定，为业主提供物业服务的，适用本办法有关公共收益的规定。

第三十八条 各地可以根据实际出台实施细则。非住宅的物业服务项目公共收益管理，可参照本办法有关规定执行。

第三十九条 本办法由省住房和城乡建设厅负责解释。

第四十条 本办法自 2026 年 6 月 10 日起施行，有效期 5 年。2022 年 9 月 30 日发布的福建省住房和城乡建设厅等 4 部门印发《福建省住宅小区公共收益管理办法（试行）》的通知（闽建〔2022〕8 号）同时废止。